

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 81

§ 81

Kivikaira, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivikairan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220214,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.12.2024 päivätyn ja 4.6.2025 muutetun Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki ehdotuksen kaavan hylkäämisestä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että ehdotus kaavan hylkäämisestä raukeaa kannattamattomana ja lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja rakennetaan kävelijöille

sekä pyöräilijöille selkeämmiksi, ja lunastetaan kaupungille. Kivimiehentietä siirretään länteen. Katu katkaistaan pohjoisessa, ja sen pääty käännetään kohti itää.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan itälänsisuuntainen puisto, joka täydentää pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla osoitettua puistoa. Puisto toimii sekä virkistys- että liito-oravan kulkuyhteytenä. Puiston eteläpuolelle suunnitellaan päiväkotia, ja sen eteläpuolelle jalankulkupyörätie. Länsilaidalla oleva entisen palo-opiston 2–3-kerroksinen 1950-luvun osa säilytetään ja kaavalla mahdollistetaan sille erilaiset käyttötarkoitukset, jotta suojeltu rakennus saadaan pysymään käytössä. Kivimiehentien itäpuolella olevan entisen GTK:n päärakennuksen kuusikerroksinen 1950-luvun osa säilytetään, ja sille sallitaan niin ikään joustava käyttö. Muut osat rakennuksista puretaan.

Suunnittelualueen eteläosaan tulee asuinkerrostalokorttelit Kivimiehentien kummallekin puolelle. Lounaisnurkassa oleva rakennus on 8-kerroksinen ja sen pohjoispuolella oleva rakennus on 6-kerroksinen. Korttelin länsilaidalla oleva lamellimainen kerrostalo on pohjoisosastaan 6-kerroksinen ja eteläosastaan 8-kerroksinen. Kerrosluku on siis korkeampi korttelin eteläosassa. Itäisessä korttelissa on kaksi kuusikerroksista ja kaksi kahdeksankerroksista lamellimaista taloa sekä yksi kuusikerroksinen pistetalo. Matalammat lamellimaiset talot sijoittuvat itäisessä korttelissa pohjoislaidalle. Asuinrakennukset sovitetaan ilmeeltään RKY-alueeseen.

Pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi alueen ulkopuolelle Kivimiehen ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksiin. Alueelle mahdollistetaan kannenalainen pysäköinti läntiseen kortteliin. Itäisen korttelin piha on maanvarainen. Säilytettävän entisen palo-opiston rakennuksen takapihalle suunnitellaan pysäköintipaikkoja. Muuten pihalle sallitaan vain muutamia autopaikkoja. Alueen kaduille suunnitellaan yleistä pysäköintiä, joka palvelee päiväkodin saattoa ja vieraita.

Alueen luontoarvot, purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa pesineet tervapääskyt, liito-oravat ja lepakot huomioidaan suunnittelussa. Tervapääskyjen pesät on hävitetty rakennuksesta poikkeamisluvalla, jonka ehtona säilytettävään rakennukseen on rakennettu pääskyille tekopesät. Rakennuksen purkamiselle ei siis ole luonnonsuojelulain perusteella estettä. Uusi pesimäpaikka suojellaan kaavalla.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,68 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 44 450 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 12 450 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 650 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m²). Luvussa on oletettu, että voimassa olevassa kaavassa Kivimiehentien länsipuolelle voi sijoittua opiskelija-asumista. Nykyisin alueella ei kuitenkaan ole asumista, joten vallitsevaan tilanteeseen nähden asukasluku voisi nousta laskennallisesti noin 820 asukkaalla.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kivikaira - Stenkarlsskogen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7516, käsittää osan korttelista 10014, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää eteläisen osan Otaniemen etelälaidalla sijaitsevasta Kivimiehen alueesta, joka on alun perin rakentunut tutkimuslaboratorioiden alueeksi. Osoitteistossa suunnittelualue käsittää Kivimiehentie 1:n ja 2:n kiinteistöt. Kivimiehen alue sisältää ajallisia kerrostumia, mutta sen yleisilme on yhtenäinen. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Alueen yleiskuva on vaihteleva. Toisaalta aluetta hallitsevat laajat polveilevat rakennukset, joilla on suuri estevaikutus, ja asfalttipäällysteiset suuret pysäköintikentät, mutta ne on reunustettu puustolla ja muulla kasvillisuudella, joten yleisilme on vihreä. Pinnanmuodoiltaan alue on loivaa rinnettä. Korkein kohta, +14,7 mpy, on pieni avokallio pohjoisosassa. Maasto laskee itään ja etelään. Etelässä maanpinnan korko on noin +12.0 mpy ja idässä +8.0 mpy.

Laajimmat yhtenäiset puustoiset alueet sijoittuvat pohjoislaidalle Tutkijanpolun eteläpuolelle. Ne ovat sekapuustoisia metsiköitä, joiden puusto on enimmäkseen mäntyjä, kuusia ja koivuja. Rakennusten ympärillä piha-alueet ovat pääosin nurmipintaisia. Valtaosa pihojen puustosta on tyyppisiä metsäpuita, kuten mäntyjä, koivuja tai kuusia. Osa taas on istutettuja puistopuita, kuten vaahteroita. Lisäksi alueelle on

istutettu pensaita massamaisiin istutuksiin. Alueen maisemakuva on muuttunut merkittävästi etenkin 1950–1980 aikana luonnonmetsien korvaantuessa rakennetulla kaupunki- ja kampusympäristöllä. Alueen rakennukset on sovitettu metsäiseen ja osittain kallioiseen maastoon. Kapeahkot metsäiset kaistaleet jäivät rakennusten väliin. Vaikka rakentaminen on heikentänyt yhtenäisiä metsäalueita, alueen vehreys korostuu etenkin kesäisin. Rakennukset eivät nouse puuston latvuksen yläpuolelle.

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja Faunatica, 2024). Vuoden 2019 selvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja. Nykyisten viheralueiden säilyttämistä suositeltiin muun muassa linnuston suojelemiseksi. Vuoden 2024 selvityksessä todettiin, että alueen pohjoisosan metsä soveltuu liito-oravalle ja sen säilyttäminen on perusteltua. Lisäksi alueella olevassa purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa havaittiin erittäin uhanalaiseksi luokitellun tervapääskyn pesimäyhdyskunta. Selvityksessä esitettiin, että tervapääskyt voisi olla mahdollista houkutella säilyviin rakennuksiin kiinnitettäviin pesäpönttöihin pesimään. Rakennuksen purkaminen vaati ELY-keskuksen poikkeusluvan ja sitä edistettiin erillisessä prosessissa. Maanomistaja haki ja sai ELYltä luvan poiketa suojelusta. Kevään aikana rakennuksessa sijainneet pesät hävitettiin ja niihin pääsy estettiin. Rakennuksen purkamiselle ei siis ole enää luonnonsuojelulain perusteella estettä. Pesiä korvaamaan säilytettävään rakennukseen ripustettiin pesäpönttöjä poikkeusluvan mukaisesti.

Lisäksi alueelta on laadittu kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021). Vuoden 2018 selvityksessä Tutkijanpolun viereisessä metsikössä havaittiin mahdollinen risupesä ja puiden alta liito-oravan papanoita. Vuoden 2021 selvityksessä risupesää ei havaittu. Papanoita havaittiin kuitenkin puiden alla. Tutkijanpolun viereinen metsikkö tunnistettiin liito-oravalle soveltuvaksi kulkureitiksi. Otaniemen liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvioinnissa (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019) todetaan, että lajin suojelutaso ei Otaniemessä ole suotuisa, sillä populaatio on liian pieni, ja liikkuminen Otantaniemen ja viereisten alueiden välillä on epävarmaa. Lisäksi liikkumisreittien säilymiseen pitkälle tulevaisuuteen liittyy myös riskejä ja epävarmuuksia. Vaikka laji nyt esiintyy Otaniemessä, suojelutaso ei pitkällä aikavälillä ole varmalla pohjalla.

Alueen kaksi rakennuskokonaisuutta on sommiteltu katujen suuntaiseen koordinaatistoon. Muodoltaan ne ovat monimuotoisia, ja sisältävät useita erisuuntaisia siipiä ja hallimaisia osia. Eri osien välillä on korkeusvaihtelua. Rakennuksia on laajennettu vähitellen tarpeen mukaan, ja niissä näkyy ajallisia kerrostumia. Lisäksi itäosassa on erillinen autotalli, joka palvelee Kivimiehentie 1:tä.

Kivimiehentien itäpuolella osoitteessa Kivimiehentie 1 sijaitsee Geologian tutkimuskeskukseksi (GTK) vuonna 1955 rakennettu ja aina vuoteen 2004 eri vaiheissa laajennettu kokonaisuus. Samaan aikaan vuonna 1955 rakennettiin pihalla sijaitseva punatiilinen ja harjakattoinen autotalli. Rakennus on punatiilinen, lukuun ottamatta mustalla kivilaatalla päällystettyä 2004 rakennettua auditoriota, ja useimmilta osiltaan harjakattoinen. Kokonaisuus hahmottuu kahdeksi pohjoiseteläsuuntaiseksi puikkomaiseksi viisi–kuusikerroksiseksi massaksi, joita yhdistää matalampi kaksikerroksinen väliosa. Lisäksi puikkomaisista osista työntyy esiin matalampia kaksikerroksisia siipiä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen osat on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi suojelumerkintä käsittää erikoisesti 2004 rakennetun auditorion. Alkuperäisen rakennuksen

suunnitteli Eva Larkka. Toisen rakennusvaiheen suunnitteli Tuula Vainio. Vuoden 2004 rakennusvaihe suunniteltiin Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisessa. Nykyisin Kivimiehentie 1:n rakennuskokonaisuus on lähes tyhjiään. Tiloissa toimii tilapäisesti muutamia vuokralaisia ja käyttöaste on maanomistajan mukaan alle 10 %. Kohteen vuokrattavuus on tilojen huonon kunnon vuoksi maanomistajan mukaan heikko.

Kivimiehentie 2:ssa on alun perin 1956 palopäälystökouluksi rakennettu kokonaisuus. Sitä on laajennettu 1972 ja 1996. Ensimmäisen vaiheen rakennuksen suunnittelivat Tarja Salmio-Toiviainen ja Esko Toiviainen. Vuoden 1972 laajennuksen taas suunnitteli Matti E. Hirvonen. Alkuperäinen 50-luvun rakennuskokonaisuus koostui koulu- ja majoitusiivistä, kalustohallista ja letkunkuivaustornista. Myöhemmin kokonaisuutta täydennettiin uudella päärakennuksella ja kalustohallin laajennuksella. Myös letkunkuivaustorni rakennettiin uudelleen. Rakennuskokonaisuudesta on suojeltu alkuperäinen 50-luvun osa, vuonna 1972 uudelleen rakennettu letkunkuivaustorni ja niin ikään 1972 rakennettu uusi päärakennus. Kivimiehentie 2:ssa toimii majoitusta tarjoava Forenom ja autohallit on myös vuokrattu. Rakennuskokonaisuuden käyttöaste on maanomistajan mukaan tällä hetkellä hyvä.

Suunnittelualan rakennuskokonaisuudet ovat suuria ja niihin kuljetaan useista eri suunnista Miestentieltä, Kivimiehentieltä ja Betonimiehenkujalta. Alueen keskellä kulkee pohjois-eteläsuuntainen Kivimiehentie, joka on pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla katkaistu läpiajavalta autoliikenteeltä. Kivimiehentieltä ajetaan suunnittelualan pysäköintipaikoille. Alueella on ajoramppi maanalaiseen pysäköintihalliin, ns. Kivimiesparkkiin. Ajorampille saavutaan Betonimiehenkujaa pitkin. Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalle saavutaan eteläpuolella olevalta Miestentieltä. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Asemakaavan muutoksella täydennetään Otaniemen eteläosan yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista sekä päiväkotia hyvien joukkoliikennelähtöjen varrelle. Raide-Jokerin ja metron pysäkkien läheisyyteen sijoituvalla kaavalla tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunniteltu asuinrakentaminen tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen ja keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin. Alue sijoittuu kahden raideliikenteen solmukohtaan, Otaniemen ja Keilaniemen, läheisyyteen.

Alueelle luodaan parempi jalankulun reittiverkosto, joka mahdollistaa sujuvan kulun raitiovaunupysäkeille. Alueen läpi pääsee itä-länsisuunnassa sujuvasti päiväkodin ja asuinkorttelin välistä. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän liikenne- tai viestintäverkon osia.

Ympäristön häiriötekijät ja ilmastomuutokseen sopeutuminen huomioidaan kaavamääräyksissä.

Alue suunnitellaan siten, että pihat ja alueen läpäisevät yhteydet jäävät kävelijöille ja pyöräilijöille. Autoliikenne on erotettu katujen ajoradoille. Ympäröivään kävely- ja pyöräilyreitiverkostoon liitytään katujen varsilla kulkevien reittien lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Kivikairanpolkua pitkin. Kivimiehentie on päättyvä katu. Sille suuntautuvaa liikennettä

vähennetään sijoittamalla valtaosa pysäköinnistä keskitettyihin kalliopysäköintilaitoksiin.

Kaavalla turvataan liito-oravan kulkuyhteyttä Otaniemen eteläosassa. Samalla huolehditaan riittävän suuren viheralueen ja leikkipuiston mitoituksesta uuden asuinalueen lähelle.

Vajaakäytölle jääneistä 1950–70-luvun rakennuksista säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia osia, kuten entisen palo-opiston vanhin osa ja entisen geologian tutkimuskeskuksen päärakennuksesta 1950-luvulla rakennettu osa.

Alue on suunniteltu siten, että se voidaan liittää osaksi kaukolämpöverkkoa, josta Caruna on kehittämässä entistä enemmän uusiutuvaan energiaan perustuvaa. Alueelle ei sijoitu yhteiskunnan kannalta merkittävää yhdyskuntatekniikkaa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavaluonnoksen kerrostalovaltaiselle alueelle (AK).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 220704 Kivimies (lainvoimainen 2.6.2004) ja 220718 Kivimies muutos (lainvoimainen 19.8.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osa YO/s-korttelia 10014. Kortteli on tarkoitettu opetus- ja tutkimustoimintaan. Ympäristön luonne säilytetään. Alueella sallitaan myös pienimuotoinen laboratoriotointa, joka liittyy opetus- ja tutkimustoimintaan. Kivimiehentien länsipuolella vanhan palo-opiston alueelle on lisäksi sallittu opiskelija-asuminen ja asuntolatoiminta.

Entisen palo-opiston rakennuskokonaisuus Kivimiehentie 2:ssa on suojeltu autohalleja lukuun ottamatta, eli vanhin 1950-luvun osa ja 1970-luvulla rakennetut letkunkuivaustorni sekä uusi päärakennus.

Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 6 600 k-m². Rakennuskokonaisuuden itäpuoleiselle pihalle on sallittu uuden 6-kerroksisen rakennuksen ja sen yhteyteen kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 5 400 k-m². Ympäröivät alueet on merkitty istutettaviksi.

Entisen geologian tutkimuskeskuksen rakennuskokonaisuudesta on suojeltu vanhin 1950-luvun osa matalampine siipineen, 1968–1970 rakennettu ensimmäinen laajennus ja erikoisesti myös 2004 rakennettu auditorio. Muita osia ei ole suojeltu. Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m². Kaavassa on sallittu uuden 6-kerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kerroksista neljä saa rakentaa maanpinnalle ja kaksi maan alle. Kaavaan on merkitty lisäksi maanpäällistä pysäköintiä rakennusten ympärille. Koillisnurkkaan on osoitettu ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeutta voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä 32 000 k-m².

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.-18.3.2025.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.–18.3.2025. Nähtävilläolonaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja viisi kannanottoa.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, joista yksi tuli Senaatti-kiinteistöiltä ja kaksi yksityishenkilöiltä. Muistutukset käsittelivät nykyisten rakennusten säilyttämistä ilmasto- ja resurssisyydestä, kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun säilyttämistä, kaavaselostusta, uutta rakentamista, ja liikenteen sekä pysäköinnin ratkaisuja.

Rakennusten säilyttämistä olisi toivottu ilmastopäästöjen ja resurssien kulutuksen vähentämiseksi sekä kulttuuriperinnön vaalimiseksi. Toivottiin, että rakennuksille etsittäisiin uutta käyttöä, vaikka se edellyttäisikin rakennusten muuttamista ja, että esimerkiksi päiväkotit sijoitettaisiin vanhaan rakennukseen uudisrakennuksen sijaan. Suojelustatuksen purkamista myös kyseenalaistettiin. Rakennusten pitäminen käytössä on haastavaa muun muassa niiden tilojen ja korjaustarpeen vuoksi. Osa rakennuksista on nykyisin käytössä alhaisena pidetyn vuokratason turvin, mutta matala vuokrataso ei mahdollista muun muassa rakennusten korjaamista, mikä on pidemmällä aikavälillä haastavaa. Päiväkodin sijoittamista vanhaan rakennukseen on tutkittu suunnittelun aikana, mutta lopulta Tilapalvelut totesi siihen sisältyvän liikaa riskejä. Purettaviksi suunnitellut suojellut rakennukset ovat ilmeeltään arkista käyttöarkkitehtuuria, eivätkä ne ole rakennustyypeilleen tai aikakausilleen edustavimpia kohteita.

Muistutusten mukaan Otaniemestä ei pitäisi ehdoin tahdoin pyrkiä tekemään eloisaa, monipuolista aluetta, vaan pitäisi säilyttää tilaa tutkimus- ja opetustoiminnan mahdollisille tuleville laajenemistarpeille. Tutkimustoiminta on kuitenkin muuttanut luonnettaan, eikä samankaltaisille tiloille enää ole tarvetta kuin Kivimiehen alueen rakentamisen aikaan. Aalto-yliopisto ja VTT ovat keskittäneet toimintojaan muualle ja myyneet kiinteistöjä. Kummallakaan toimijalla ei ole enää tiedossa käyttötarpeita

Kivikairan rakennuksille tai alueelle. Myös uudessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi AK-alueeksi.

Muistutuksen mukaan kaavaselostuksessa oli puutteita ja suojelun purkamista sekä nykyisten rakennusten kuvailua tulisi täydentää. Palautteen perusteella kaavaselostusta on täydennetty kuvailemalla nykyisiä rakennuksia ja niiden käyttöä aiempaa tarkemmin. Suojelun perusteita ja suojelumerkintöjen poistamista on niin ikään kuvattu selostuksessa ja vastineissa aiempaa kattavammin.

Uusien rakennusten rakentamista tulisi ohjata muistutuksen mukaan aiempaa tarkemmin. Rakennuksille toivottiin määrättävän harjakaton symmetrisyydestä, räystäistä ja harjan suunnasta. Kivimiehentien ja Miestentien risteyksen pistetalosta toivottiin luovuttavan ainakin, mikäli siinä on tasakatto. Rakennuksilta toivottiin edellytettävän myös kapeampaa runkosyvyyttä, ekologista rakennustapaa, kuten painovoimaista ilmanvaihtoa, luonnonmukaisia materiaaleja ja uudelleenkäytettyjä rakennusosia. Muuntojoustavuutta edellyttävää määräystä toivottiin ulotettavan rakennuksiin laajemmin. Palautteen perusteella rakennuksille on määrätty harjan suunnasta ja muuntojoustavuusmääräystä on laajennettu. Miestentien lähellä olevassa pistetalossa on harjakatto muiden uusien asuinrakennusten tapaan.

Liikenteen osalta muistutuksissa katsottiin, että Kivimiehentietä ei tulisi katkaista autoliikenteeltä, Miestentien liittyminen toivottiin korotettuja suojateita ja Senaatin omistuksessa olevan kalliopysäköintilaitokseen johtavan ajorampin kaavamerkintä toivottiin tarkistettavan. Kaavaratkaisussa Kivimiehentien katkaisuun on päädytty kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Miestentie ei ole osa kaava-aluetta, mutta suojateiden korottamista voidaan tutkia Miestentietä suunniteltaessa. Senaatin omistaman ajorampin kaavamerkintä on muutettu kadusta puistiksi.

HSY

Jätepisteet tulee HSY:n mukaan sijoittaa sellaisiin paikkoihin, että ne eivät haittaa pihan toimintoja, ole vaarallisia tai aiheuta pihaille tarpeetonta liikennettä, ja lisäksi tulee huomioida kansipihan kantavuus. Suunnittelussa on huomioitu jo aiemmin nämä seikat sijoittamalla jätepisteet pihojen reunoille huoltoajon välttämiseksi.

Espoon ympäristönsuojelu

Kivimiehentie 4:ssä oleva ympäristöluvallinen laitos tulee huomioida suunnittelussa ja arvioida sen vaikutus meluun ja ilmanlaatuun. Purettavaksi aiotussa rakennuksessa oleva tervapääskyjen pesimäpaikka tulee huomioida. Rakennuksen purkaminen edellyttää poikkeamislupaa suojelusta. Kaavamääräystä lintujen törmäysriskin vähentämiseksi tulee kannanoton mukaan laajentaa muihinkin kuin laajoihin lasipintoihin. Lisäksi kaavassa tulee huomioida lepakot ja liito-oravan kulkuyhteys sekä elinalue entistä paremmin. Lisäksi kaavaselostuksessa tulisi arvioida ilmastovaikutuksia kattavammin.

Kaavassa on huomioitu ympäristöluvallinen laitos ja sen vaikutus kaava-alueen ilmanlaatuun on selvitetty hiukkasmallinnuksella. Tervapääskyjen pesimäpaikka on ELYn poikkeamisluvalla hävitetty ja pääskyille on rakennettu luvan ehtojen mukaisesti tekopesiä säilytettävän rakennuksen

seinälle. Lintujen törmäysriskiä koskevaa määräystä on laajennettu muihinkin lasipintoihin ja alueen suunnittelussa on huomioitu paremmin lepakot sekä liito-oravat. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty niin laadullisella kuin määrälliselläkin arvioinnilla.

Kaupunkitekniikan keskus

Kaupunkitekniikan keskus toivoo, ettei kaavassa velvoiteta taiteen toteuttamista, ja ettei pysäköintiluolan ajoramppi ole katualueella. Kannanoton seurauksena velvoite taiteen toteuttamisesta on poistettu. Pysäköintiramppi on palautteen takia osoitettu puistoon, jolloin sen hallinnointi on helpompi toteuttaa.

Caruna Espoo

Kaava-alueelle tulisi osoittaa Carunan suunnitelman perusteella kaksi puistomuuntamoita. Suunnittelualue on kuitenkin tiivistä kaupunkiympäristöä, johon ei mahdu muuntamoita ulos. Muuntamot tullaan sijoittamaan rakennuksiin sisälle.

Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennusten suojelua ei tulisi vähentää, lukuun ottamatta GTK:n vuoden 2004 laajennusta ja 1970-luvulla rakennettua huonoon kuntoon päässyttä letkunkuivaustornia. Kaupunginmuseo katsoo, etteivät suojelun edellytykset ole aiemman vuoden 2009 asemakaavan jälkeen muuttuneet. Lisäksi kaupunginmuseo pitää rakennusten purkamista ilmaston näkökulmasta haitallisena.

Kaavamuutoksen aikana rakennusten suojelua on arvioitu uudelleen. Olemassa olevaan suojeltuun rakennukseen tutkittiin päiväkotia, mutta lopulta Tilapalvelut totesi siihen sisältyvän liian suurista riskeistä. Rakennukset ovat parhaillaan vajaakäytöllä alhaisella vuokratasolla, mikä ei ole pitkäjänteisesti realistinen ratkaisu. Käyttäjien löytäminen rakennuksiin on maanomistajan mukaan ollut haastavaa. Rakennuksissa on lisäksi rakenteellisia ongelmia ja GTK:n 1970-luvun siipi on huonossa kunnossa, eikä sitä siksi ole voinut käyttää ainakaan vuoden 2013 jälkeen. Alueen käyttö on muuttunut, eikä alkuperäisen kaltaiselle käytölle ole enää tarvetta. Yliopisto ja VTT ovat keskittäneet toimintojaan muualle. Rakennusten kuvaillaan edustavan arkista käyttöarkkitehtuuria kulttuuriympäristöselvityksessä ja rakennushistoriaselvityksissä.

Alkuperäiseen 1956 rakennusvaiheeseen kuulunut kaksikerroksinen siipi asettuu kuusikerroksiseen päämassaan nähden toisarvoiseksi. Sen ikkunajako poikkeaa myös päämassasta. Ensimmäisen vaiheen, 1970-luvun, laajennus poikkeaa muusta rakennuskokonaisuudesta tasakattoisuudellaan ja ikkunasommittelullaan. Se on lisäksi huonossa kunnossa. Palopäällystökoulun 1970-luvun laajennus on ulkoasultaan arkista käyttöarkkitehtuuria ja ajalleen tyypillinen laitosrakennus, eivätkä sen kulttuurihistorialliset arvot yllä alkuperäisen 1956 vuoden rakennuksen tasolle.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos

Pelastustoiminnan tarpeet tulee pelastuslaitoksen mukaan turvata suunnittelussa. Ne onkin huomioitu suunnittelussa.

Fortum

Fortum tarjoaa alueelle kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä. Lausunto merkittiin tiedoksi.

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaavaratkaisu on muuten onnistunut, mutta kaavamääräyksissä päiväkodille osoitettu viherkatto on vastoin Espoon kaupungin taloudellisesti kestäviä tavoitteita. Asemakaavassa edellytetty viherkatto on kuitenkin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän viherkattovision mukainen.

Kasvun ja oppimisen toimiala

Kaavan mukaisen asukaslisäyksen ja ympäröivien alueiden asuinrakentamisen seurauksena tarvitaan uusi päiväkotikoti, joka kaavalla on mahdollistettu. Kannanotto merkittiin tiedoksi.

Länsimetro

Metron kannalta rakentamiselle ei ole estettä, mutta jatkosuunnittelussa metro tulee huomioida katselmuksin, mittauksin ja Länsimetron kanssa louhinnoista sopimalla. Lausunto merkittiin tiedoksi.

ELY

Asemakaavan poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella kaavaselvityksessä. ELYn näkemyksen mukaan kaavassa on suojeltu alueen kulttuurihistorian kannalta keskeisimmät rakennukset, vaikka alueen kerroksellinen rakenne köyhtyykin. Alueelta löydettyjen tervapääskyn pesien takia rakennuksen purkaminen edellyttää ELYn mukaan luonnonsuojelulaista poikkeamista, ja se tulee selvittää kaavan aikana. Luonnonsuojelulain turvaama kohde tulee merkitä kaavaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa melun leviämisen asuinkortteleiden pihalle ja Miestentien tulisi tarkastella melua ehkäiseviä toimenpiteitä. Ilmastovaikutukset pitäisi arvioida myös ELYn mukaan tarkemmin ja varmistua, että uudet rakennukset kestävätkä aikaa edeltäviä paremmin.

Kaava on yleiskaavan mukainen. Maanomistaja on hakenut ja saanut poikkeamisluvan tervapääskyn pesien hävittämiseksi ja toimet on jo toteutettu. Poikkeamisluvan edellytyksenä rakennetut tekopesät suojellaan kaavalla. Kortteleiden suunnittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistoriallinen luonne. Miestentien melutilanteen parantamiseksi on tarkasteltu nopeusrajoituksen laskemista. Kaavaselvityksestä on täydennetty entistä kattavammalla ilmastovaikutusten arvioinnilla. Uusien rakennusten kestävyys on kiinnitetty huomiota edellyttämällä esimerkiksi muuntojoustavuutta ja asuintilojen valonsaantia. Rakentamista ohjaavat säädökset edellyttävät lisäksi rakennukselta laadukkaita ratkaisuja ja kestävyyttä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ei lausunut kaavasta.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavia tarkistuksia:

- Korttelinumeroja muutettiin, sillä kaavaan merkitty korttelinumero oli jo käytössä toisaalla.
- Läntisessä korttelissa jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajon mahdollistava pp/h-merkintä muutettiin pp/t-merkinnäksi, joka sallii säilyvän rakennuksen tontille ajon suunnitellun mukaisesti.

- Kaupunkikuvaa ohjaaviin määräyksiin lisättiin kohta, jonka mukaan maantasokerroksia tulee käsitellä muista julkisivun osista poikkeavasti. Tavoitteena on lisätä pienipiirteisyyttä ja tuoda viihtyisyyttä kävelijän mittakaavaan.
- Kaavaan on lisätty uusille rakennuksille kattojen harjasuuntia osoittavat viivat.
- Eko-1-merkintää on tarkennettu Uudenmaan ELY:n uuden tulkinnan perusteella siten, että liito-oravan lisääntymisaika on 15.3.–31.7.
- Katujen kohdalle on merkitty erillinen eko-2-merkintä.
- Betonimiehenkujalle sijoittuvan ajorampin käyttötarkoituksmerkintä on muutettu puistoksi.
- Läntisessä korttelissa liikkumisesteisten paikat on edellytetty kannen alle pihan sijaan, jotta ne ovat yhtä helposti käytettävissä kuin muutkin pysäköintipaikat.
- Taidemääräys on Kaupunkitekniikan keskuksen pyynnöstä muutettu mahdollistavaksi velvoittavan sijaan.
- Tervapääskyille rakennetuille tekopesille on lisätty suojelumääräys kaavaan. Se merkittiin s-1-merkinnällä. Aiempi maiseman säilyttämistä käsittelevä s-1-määräys muutettiin s-2-nimiseksi.
- Lintujen törmäysriskin vähentämiseen tähtäävä määräys on päivitetty huomioimaan lasipintoja aiempaa laajemmin.
- Kaavaan on lisätty määräys lepakoiden huomioimisesta.
- Rakennusten muuntojoustavuutta edellyttävä määräys on ulotettu koskemaan pohjakerrosten lisäksi myös uusien rakennusten asuntoja.
- Läntisen korttelin läntisten rakennusmassojen toteutukseen on tuotu joustoa osoittamalla niille yhteinen rakennusoikeus.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Asuinkorttelit sijoittuvat Kivimiehentien molemmin puolin alueen etelälaitaan. Päiväkoti sijoittuu alueen koillisnurkkaan ja entisen palo-opiston kortteli luoteisnurkkaan.

Läntiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan luoteisnurkkaan kuusikerroksinen ja lounaisnurkkaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Itälaidalle osoitetaan pohjoispäädytään kuusi- ja muuten kahdeksankerroksinen kerrostalo. Niiden väliin jää kansipiha, jonka alle rakennetaan pysäköintihalli. Pysäköintihalliin ajetaan rakennuksen läpi Kivimiehentieltä. Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös korttelin ulkopuolelle esimerkiksi Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Pihan korko sovitetaan ympäröivään maanpintaan. Etelälaidalle jää maanvarainen pihan osa, jossa säilytetään nykyistä varttunutta puustoa. Alueen läpi menee julkista kulkua palveleva Kivikairanpolku. Pihalle ajetaan koillisesta. Samaa yhteyttä on mahdollista ajaa myös entisen palo-opiston rakennuksen pihalle.

Itäiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan rakennusala säilyvälle geologian tutkimuskeskuksen rakennukselle ja viisi uudisrakennusta.

Säilyvän rakennuksen käyttöksi mahdollistetaan asuminen, liiketilat ja toimistotilat, ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin lounaisnurkkaan sijoittuu kuusikerroksinen pistetalo. Muut neljä rakennusta sijoittuvat säilyvän rakennuksen itäpuolelle siten, että pohjoisemmat rakennukset ovat kuusi- ja eteläisemmät kahdeksankerroksisia. Pysäköinti sijoitetaan liikkumisesteisten paikkoja, ja säilyvän rakennuksen edustalla olevaa muutamaa paikkaa lukuun ottamatta, Kivimiehen suurtorttelin alla olevaan kallioluolaan. Pihoille ajetaan Miestentieltä ja Betonimiehenkujalta. Rakennukset on sommiteltu siten, että pihoilla olevaa puustoa pystytään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, ja säilytettäväksi suunniteltu puusto on osoitettu kaavakartalla alueina.

Uudet asuinrakennukset ovat pistetaloa lukuun ottamatta muodoltaan pitkänomaisia ja polveilevia. Rakennuksiin tulee harjakatot ja julkisivuiltaan ne ovat pääosin punatiilisiä. Ulkoasultaan rakennukset on ohjattu sopeutumaan ympäristöönsä ja säilyviin rakennuksiin. Läntisessä korttelissa 30 % ja itäisessä 40 % asunnoista tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan. Määräyksellä pyritään ohjaamaan asunnoista viihtyisämpiä ja valoisampia.

Entiselle palo-opistolle mahdollistetaan käyttö liike- tai toimistotiloina (KL-1). Kaavalla sallitaan myös ympäristövaikutuksiltaan vähäiset tuotanto- ja tutkimustilat. Rakennuksen vanhin osa säilytetään ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin pohjoisreunalla säilytetään metsikköä. Rakennuksen pihalle ajo on suunniteltu yhteisjärjestelyjen turvin Kivimiehentien päädyssä Kivikairanpolkua pitkin, samasta kohtaa, josta ajetaan asuinkorttelin pihalle.

Päiväkodille osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO). Lähtökohtaisesti alue on suunniteltu kaupungin tarpeeseen. Päiväkotia voidaan rakentaa kolmikerroksisena. Rakennus on suunniteltu korttelin itälaidalle ja piha jäisi länsipuolelle. Länsilaitaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alue. Päiväkodin saattoliikenne tapahtuisi Kivimiehentien päästä Kivikairanpolun kääntöpaikalta, jolle on suunniteltu pysäköintipaikkoja. Henkilökunnan pysäköintipaikkoja on sijoitettu korttelin itälaidalle, josta myös huoltoliikenne on järjestetty. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös kiinteistön ulkopuolelle. Paikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi Kivimiehen alueen alla olevaan kallioparkkiin.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö. Se osoitetaan puistoksi (VP). Maisemallisesti merkittävä puusto säilytetään s-2-merkinnällä. Alue toimii myös liito-oravan kulkuyhteytenä, joka on osoitettu eko-1-merkinnällä. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku, jonka virkistysarvoa puisto tukee.

Kivimiehentien itäpuolelle on suunniteltu leikkipuisto (VK), joka palvelee laajemmin Otaniemeä ja muitakin lähialueita. Puistoon on suunniteltu erilaisia leikkitoimintoja, mutta olemassa olevaa puustoa on tarkoitus myös säilyttää eteläosassa runsaasti.

Puisto ja leikkipuisto muodostavat yhdessä uuden kaupunginosapuiston Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 mukaisesti. Se toimii sosiaalisen elämän keskuksena ja voimistaa alueen identiteettiä. Toiminnot palvelevat useita käyttäjä- ja ikäryhmiä.

Viheralueet on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

Palvelut

Alueelle rakennetaan lähtökohtaisesti kaupungin käyttöön tarkoitettu päiväkotito. Lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa säilyviin rakennuksiin. Alueelle rakennetaan myös leikkipuisto, johon tullaan myös ympäröiviltä alueilta, ja pohjoisosan viheralueet palvelevat lähivirkistystä.

Suunnittelualaue tukeutuu suureksi osaksi lähialueiden palveluihin, joita löytyy Otaniemen keskuksesta, Tapiolasta ja tulevaisuudessa myös lähempää Betonimiehenkujan ja Otaniementien varsilta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Kaavan myötä kunnallistekniikkaa uusitaan muun muassa Kivimiehentie siirron vuoksi. Kadun siirto edellyttää muun muassa kaukolämpö-, käyttövesi- ja hulevesijohtojen siirtämistä. Kunnallistekniikka mitoitetaan uuden suunnitelman mukaiselle käyttäjämäärälle.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelun tavoitteena on luoda Kivimiehen alueen keskeisistä osista jalankulkupainotteisia, jossa autoliikenne on vähäistä. Läpikulkeva autoliikenne pysyy kokoojakaduilla alueen reunoilla.

Kaava-alueelle sijoittuva Kivimiehentie muutetaan kaupungin kaduksi ja se siirtyy n. 10 metriä länteen. Katu muuttuu päätyväksi eli läpiajo poistuu Vuorimiehentie ja Miestentie väliltä. Päiväkotikorttelin kohdalla katu kääntyy itään ja päättyy pysäköintialueeseen ja kääntöpaikkaan, joka palvelee päiväkodin saattoa. Kadulle on suunniteltu yleisiä kadunvarsipysäköintipaikkoja. Ajoin itäpuolelle on suunniteltu uusi erotettu jalankulku- ja pyörätie.

Kaava-alueella ympäröivät kadut, Miestentie sekä Betonimiehenkuja, on suunniteltu uudestaan. Nämä kadut eivät sisälly nyt kaavoitettavaan Kivikairan asemakaavan muutokseen. Niiltä on kuitenkin tonttiliittymiä suunnitteilla oleville kaava-alueen kortteleille. Uudet katujärjestelyt on näin otettu huomioon kaavan korttelisuunnitelmassa.

Miestentie suunnittelussa on otettu huomioon pyöräilyn baanareitin sijoittuminen kadun varteen. Kadun pohjoisreunaan on varattu erotetulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä tila. Kadulle on myös suunniteltu yleisiä kadunvarsipaikkoja, jotka palvelevat tulevien asuinkorttelien vieraspysäköintiä. Katu säilyy paikallisena kokoojakatuna, se tarjoaa läpiajettavan yhteyden Kuusisaarentieltä Tapiolaan Kehä I:n yli.

Betonimiehenkuja on suunniteltu uudestaan, koska kadun varteen tulee merkittävää uutta maankäyttöä sekä uusia liittymätarpeita. Katu on tonttikatu-tyyppinen, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä. Pyöräily on ajoradalla lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Kadun loppupäässä pohjoisessa on korotettu suojatie, jonka kohdasta Tutkijanpolun pyöräilijät ja kävelijät ylittävät kadun. Suojatien pohjoispuolella on pysäköintialueet Kivimiehen koulua ja päiväkotia varten. Kadulla on yleisiä kadunvarsipaikkoja sekä katupuita ajoradan itäreunassa.

Aluetta ympäröivien kaikkien katujen varsille on suunniteltu yleistä pysäköintiä vieraspysäköinnin tarpeisiin. Yleisiä autopaikkoja on n. 30 kpl Kivikairan kaava-alueen asuntojen vieraita varten.

Jalankulku ja pyöräily

Kivimiehentien uuden suunnitelman myötä jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet paranevat nykyisestä. Kadun itäreunalle on suunniteltu erotettu jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu kadun pohjoispäässä puistoalueelle ja edelleen kohti Otaniemen keskustaa. Puistoalueella on sama mitoitus kuin kadun varressa.

Päiväkodin korttelin (YO) eteläpuolelle kaavoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka nimi on Kivikairanpolku. Kivikairanpolku jatkuu myös Kivimiehentien länsipuolelle, mutta se merkitään kaavaan tontin sisäiseksi yhteydeksi, joka on tarkoitettu yleiseen käyttöön.

Tutkijanpolku on kävelyn ja pyöräilyn raitti alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Raitti kulkee pääosin metsäisessä puistossa. Raitti säilyy nykyisenlaisena vehreänä puistoalueella, jossa puustoa pyritään säilyttämään.

Miestentien suunnitelmassa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävä pyörätie kadun varressa eli baana. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä suunnitelmassa. Betonimiehenkujalla jalankulkuympäristö tulee parantumaan, koska kummallekin puolelle katu varaudutaan tekemään jalkakäytävät. Miestentie ja Betonimiehenkuja eivät sisälly kaava-alueeseen, mutta niiden uudet järjestelyt on otettu huomioon kaavan korttelisuunnitelmassa.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä. Yhteydet pysäkeille parantuvat mm. uusien kortteleiden väliin tulevan puistoraitin sekä katujen jalankulku- ja pyöräteiden parannusten vuoksi.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjoisosan metsäiset VP-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan s-2-alueiksi. Alueiden osalla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. VP-alueet ovat myös kokonaisuudessaan eko-1-alueita. Näillä alueen osilla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Piha-, puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen, käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita.

Päiväkodin, piharakennusten ja katosten kaikki kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina.

Rakennusten julkisivujen lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioiteja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso on AK-korttelialueilla 0,9, YO-alueilla 0,8 ja KL-1 korttelialueella 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivyttämisen riittäviä tilavaroja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaaesioppaan ohjeita noudattaen.

Alueen purettavaksi suunnitellusta rakennuksesta löytyi vuoden 2024 luontoselvityksessä (Faunatica, 2024) merkittävän kokoinen tervapääsky-yhdyskunta, jonka pesäpaikkoja ei luonnonsuojelulain nojalla saa hävittää. Lintujen pesiminen rakennuksen rakenteissa aiheuttaa rakennusta käyttäville ihmisille terveysriskin, ja siksi maanomistaja haki asiaa käsittelevältä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta poikkeamista tervapääskyjen suojelusta. ELY-keskus myönsi poikkeamisluvan sillä edellytyksellä, että havaitut pesät hävitetään rakennuksesta ja uusien pesien rakentaminen samalle paikalle estetään ennen pesimäkauden alkua. Lisäksi ennen pesimäkauden alkua tervapääskyille tuli rakentaa lähistölle uudet soveltuvat pesäpaikat. Toimien seurauksena purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa ei enää ole luonnonsuojelulailla suojeltua pesimäpaikkaa, eikä rakennuksen purkamiselle ole luonnonsuojelulain mukaista estettä. Uudet tervapääskyjen pesimäpaikat suojellaan asemakaavalla. Suojelusta on kerrottu alla kaavaselostuksen kohdassa 4.7 Suojelukohteet.

Alueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Suojelukohteet

Kaavan muutoksella alueen rakennuksista suojellaan kaksi: entisen palo-opiston vanhin, 1950-luvulla rakennettu osa ja entisen Geologian tutkimuskeskuksen vanhin, niin ikään 1950-luvulla rakennettu osa matalaa alun perin kivimuseona toiminutta siipeä lukuun ottamatta. Säilytettävät

osat kuvastavat hyvin oman aikansa rakentamista, ja ovat Kivimiehen alun perin pääosin tutkimuskäyttöön suunnitellun alueen varhaisimpiin kuuluvia rakennuksia. Rakennuksia säilyttämällä vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia kerrostumia ja omaleimaista identiteettiä.

Säilytettävälle rakennuksille osoitetaan joustavat kaavamerkinnot, jotta niiden säilyttäminen käytössä olisi helpompaa ja rakennukset pysyisivät paremmin kunnossa.

Kaavan vaikutuksista rakennussuojeluun on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 5.6.

Kaava-alueella sijaitsee tervapääskyjä varten rakennettuja tekopesiä, jotka on tehty ELY-keskuksen myöntämän lintujen suojelusta poikkeamisen edellytyksenä. Tekopesät muodostavat merkittävän pesimäpaikan tervapääskyille ja siksi pesimäpaikat suojellaan kaavalla luonnonsuojelulain mukaisesti. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät tervapääskyn pesiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan tueksi on tehty korttelisuunnitelma (Sarc+Sigge, Nomaji ja WSP, 2025), lähiympäristösuunnitelma (Näkymä, 2025) ja kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise, 2025), joka viimeistellään kaavan hyväksymisen jälkeen. Lisäksi kaavaa varten on tehty kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja 2024), kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021), liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arviointi (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019), vähähiilisyysuunnitelma (Sweco, 2022), kulttuuriympäristöselvitys (Ark-byroo, 2017), rakennushistoriaselvitykset (Ark-byroo, 2017), meluselvitys (Sitowise, 2024), letkunkuivaustornin rakenneselvitys (Insinööritoimisto Lauri Mehto, 2024), lausunto rakennusten suojeluperusteista (Mona Schalin, 2024) ja hiukkasmallinnus polttolaboratorion päästöjen leviämisestä (Sitowise, 2025).

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2025 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1100 euroa, yhteensä 9100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 11

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Vehmasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdoituksen: "Lautakunta esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuutosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa. Perustelut: Kaavamuutosalueen suojelullisesti tärkein pesimälaji on tervapääsky, joita pesii yhdessä rakennuksessa noin 35–40 paria. Tervapääsky on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu laji, joka käyttää vuosittain samaa pesäpaikkaa. Tervapääskyjen osalta on kyseessä parimäärältään merkittävä yhdyskunta. Tervapääskyt on todennäköisesti mahdollista houkutella pesimään pönttöihin."

Järvinen teki ehdotuksen kaavan hylkäämiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Järvisen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan lisäysehdoitus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuutosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa.

Järvinen jätti päätöksestä eriävän mielenpitoen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Finström puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätö yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025 pidettävään kokoukseen.

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 15.1.2025 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 220214 Kivikaira muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220214 Kivikaira lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220214b Kivikaira kaava
- 220214b Kivikaira määräykset
- 220214b Kivikaira ajantasakaava
- 220214 Kivikaira kaavaselostus
- 220214 Kivikaira kaavaselostuksen liitteet